



PLAN LOCAL D'URBANISME

III- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



P.L.U arrêté le : **31 juillet 2014**

P.L.U approuvé le : **2 juillet 2015**



PREAMBULE

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le règlement et les annexes.

Définies par l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les OAP « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.»

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de Salvizinet a décidé de mettre en place 3 orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières ont pour but la mise en oeuvre du projet communal.

OAP n°2 : secteur « Centre-bourg /Eglise»

Parcelles cadastrales : n°944, 930,933, 211, 212, 892, 893, 897, 899, 900 et 894 section B1
Superficie : 1,5 hectares
Zonage PLU : zone AUb



OAP n°3 : secteur « Vigneronnage »

Parcelles cadastrales : n°1104 et 841 section B1
Superficie : environ 1,2 hectares
Zonage PLU : zone AUc

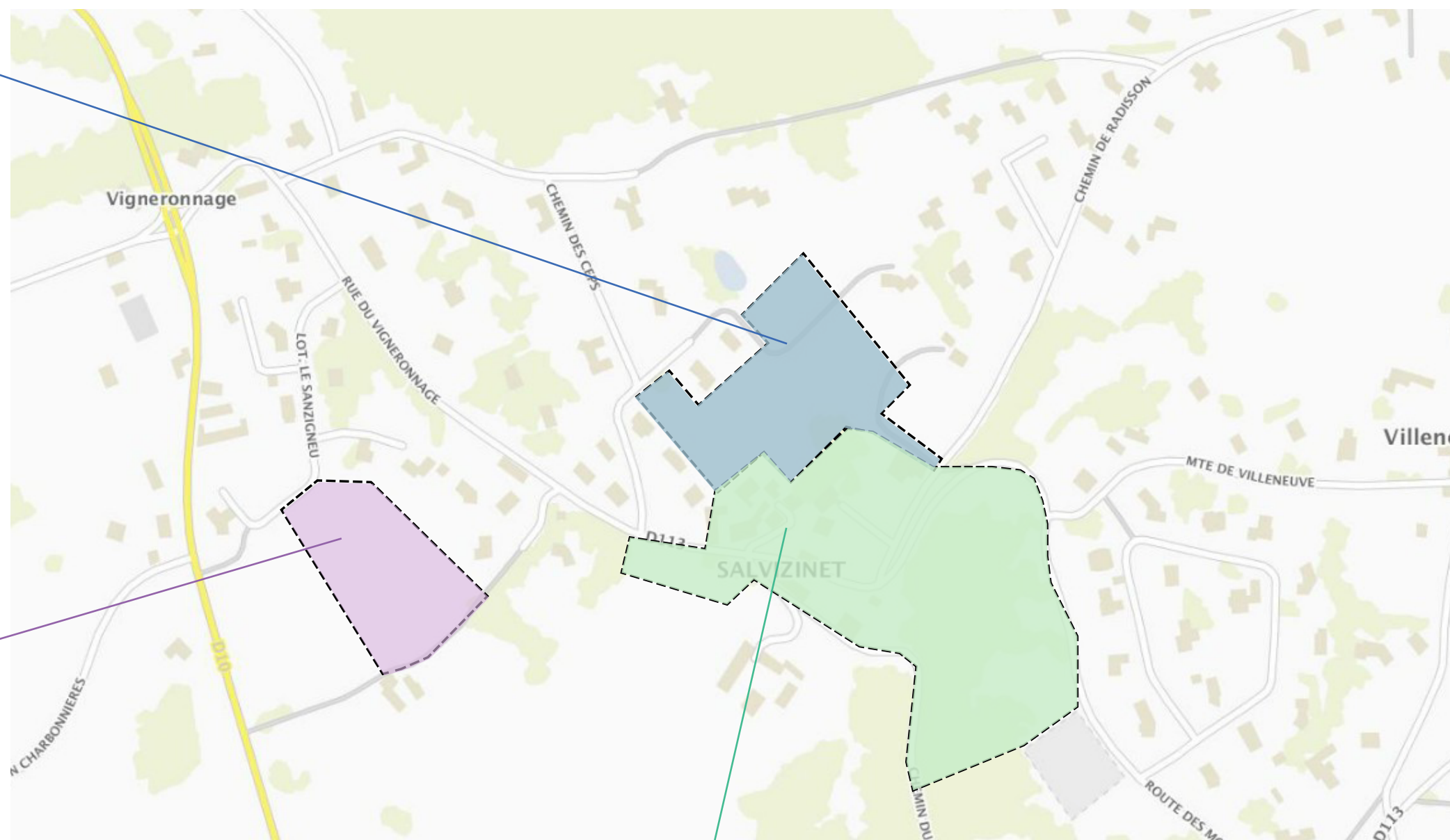


OAP n°1 : secteur « centre- bourg/ Coulée verte »

Parcelles cadastrales : n° 196 à 203 ; 457; 499; 500 ; 647 ; 666 ; 668 , 760; 761 ; 770 ; 1079 ; 1058 ; 1059 ; 1080 ; 770 ; 195 section B1 et n°615 section B2
Superficie : environ 4,5 ha
Zonage PLU : zones UB ; Nj ; N et NL



LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR UNE OAP



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

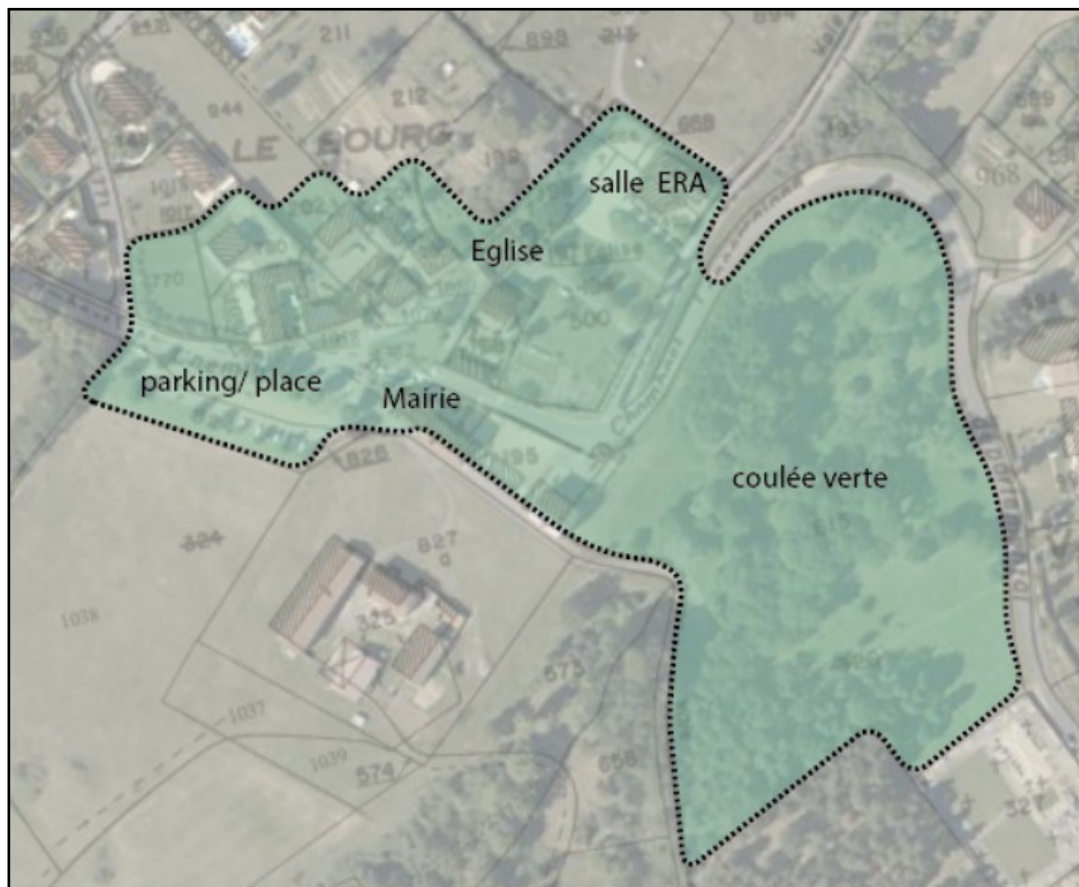
secteur « Centre-bourg / coulée verte »



Parcelles cadastrales n° : n° 196 à 203 ; 457 ; 499 ; 500 ; 647 ; 666 ; 668 , 760 ; 761 ; 770 ; 1079 ; 1058 ; 1059 ; 1080 ; 770 ; 195
section B1 et n°615 section B2
Superficie : environ 4,5 hectares



LE SITE DANS SON CONTEXTE



Constituant le **coeur du bourg**, ce secteur d'environ 4,5 ha est composé majoritairement d'**espaces publics** (Place de l'Eglise, Place de la Mairie, Coulée verte...) et d'**équipements publics** (Mairie, salle ERA, logements communaux....).

Déjà urbanisé ce site n'a pas pour vocation à accueillir de nouvelles constructions. Cependant, étant **caractérisé par la présence d'un bâti traditionnel remarquable** (le centre-bourg fait par ailleurs l'objet de la mise en place d'un périmètre de protection au titre de l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme), **l'aménagement et la mise en valeur des espaces publics** participent à la qualité du site.

Aussi la présente OAP a-t-elle pour but de préserver ces espaces publics et d'inscrire les actions identifiées auparavant dans l'étude d'aménagement de bourg.

Atouts du site :

- Secteur constituant le coeur du village, caractérisé par un patrimoine architectural remarquable et par plusieurs espaces publics de qualité offrant des espaces de respiration et de récréation.



• LA PLACE DE L'EGLISE

Espace central du bourg, cette place participe à la mise en valeur de l'Eglise. Entourée par des habitations de caractère (utilisation massive de la pierre de pays), **celle-ci doit impérativement rester piétonne.**

Afin de mettre en valeur cet espace public et d' étoffer le réseau modes doux, la commune souhaite **identifier de façon plus marquée les liaisons**

piétonnes existantes et notamment le cheminement longeant l'église et permettant de rejoindre la salle ERA (cf. photographies ci-jointes et carte des principes d'aménagement).



• LA PLACE DE LA MAIRIE

Marquant l'entrée Ouest du Centre-bourg, cette place végétalisée sur sa partie Nord a **vocation de zone de stationnement.**

Peu minéralisée, celle-ci participe à la mise en valeur du patrimoine architectural du bourg. Ce **secteur donc doit rester impérativement un espace public, en aucun cas des constructions pourront voir le jour, d'autant plus que ce site offrant des points de vue remarquables sur le grand paysage.**



ouverture sur le paysage lointain

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

• LA SALLE ERA

Equipement public majeur, la salle ERA dispose d'un vaste espace extérieur offrant une bonne capacité de stationnement mais aussi un espace de loisirs et de regroupement.

Dissimulée par de la végétation, celui-ci est par ailleurs non mis en valeur et non aménagé.

L'étude d'aménagement de bourg a alors identifiée 3 grandes actions
- la valorisation des abords de la salle des fêtes (paysagement, réfection de la zone de stationnement)
- l'ouverture visuelle vers le cheminement piéton le long de l'Eglise permettant de rejoindre le coeur du bourg (en lien avec les prescriptions de la Place de l'Eglise) ;

- la valorisation du lien piétonnier existant en direction de l'espace de loisirs.



lien piétonnier existant en direction de la « coulée verte »



un espace public aujourd'hui peu mis en valeur

• LA COULEE VERTE

Secteur d'une superficie de 2,5 ha, de propriété communale, il s'agit d'un espace stratégique offrant un «poumon vert» dans le centre-bourg tout en renforçant la qualité de ce dernier.

Suite à une première étude réalisée par un paysagiste et modifiée dans l'étude d'aménagement de bourg (étude COCA), la commune souhaite faire de cet espace une zone de loisirs en lien avec l'existant.

Il s'agit notamment de conserver le plus possible la végétation existante (cf. schéma de principe ci-joint, extrait de l'étude COCA).

Cet espace a pour vocation d'accueillir :

- une aire de détente ;
- une aire de pique-nique ;
- des aires de jeux pour enfants ;
- ou encore un terrain multi-sports.

Outre une vocation de loisirs ; l'aménagement de cet espace doit permettre d'intégrer une gestion de l'eau. Aussi, sont prévus la mise en place d'un ouvrage de stockage de l'eau et le rétablissement du lit de l'écoulement de l'eau et de son équilibre dynamique (reconstitution des berges ; reprise du profil en long par des chutes...).

Enfin, l'aménagement de ce secteur doit permettre le développement et l'étoffement du réseau modes doux. Des cheminements ont d'ores et déjà été créés (cf. photographies ci-jointes).



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Principe d'aménagement retenu pour le secteur «coulée verte» dans l'étude COCA



SOURCE : étude COCA, Réalités - 2011

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : schéma



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

secteur « Centre-Bourg / Eglise »

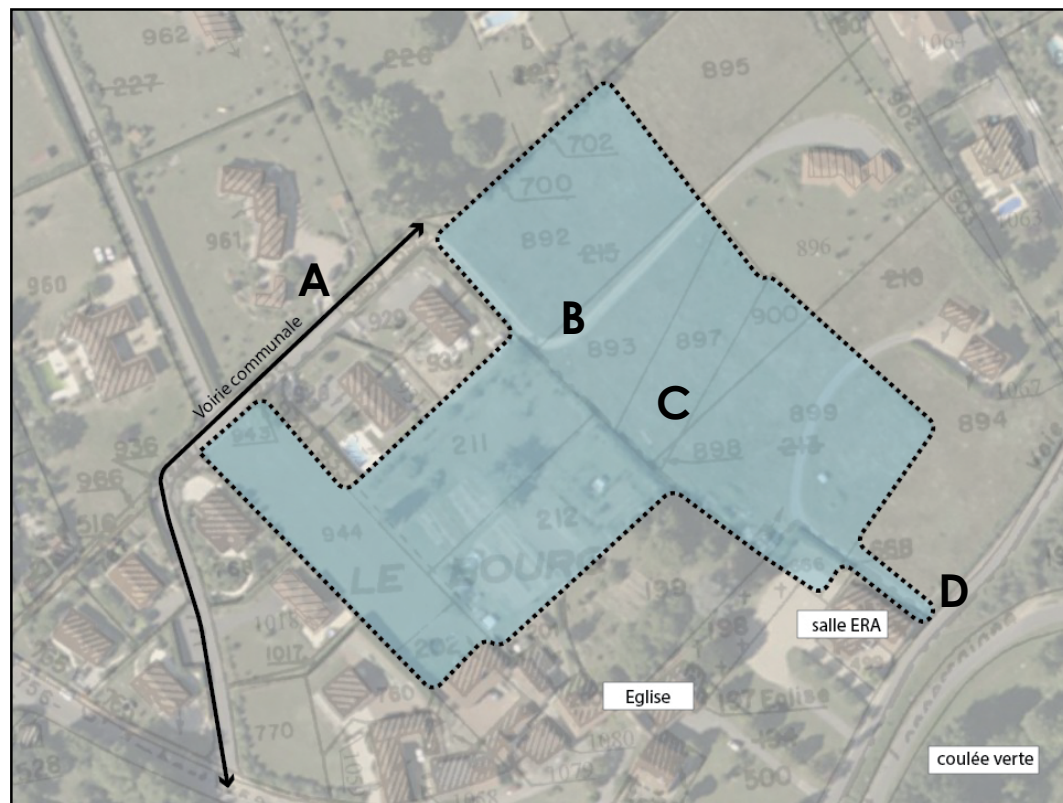


Parcelles cadastrales n° : n°944, 202, 930,933, 211, 212, 892, 893, 897, 899, 900 et 894 section B1

Superficie : 1,5 hectares environ



LE SITE DANS SON CONTEXTE



Situé à proximité immédiate du centre-bourg et des principaux bâtiments et équipements publics, ce secteur dispose d'une localisations stratégique.

Entouré au Sud par des habitations de type R+1/R+2 caractérisées par l'usage de la pierre apparente et des briques, à l'Est par des espaces publics de qualité (salle ERA, proximité de la «coulée verte») et à l'Ouest et au Nord par un tissu pavillonnaire récent mais marqué par un traitement extérieur qualitatif (murets en pierre, végétation...), **l'aménagement de ce secteur doit venir renforcer la centralité du bourg par une plus forte densité et une diversité des formes urbaines.**

Compte-tenu du potentiel foncier et des enjeux paysagers et architecturaux, ce secteur est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation.

Atout du site :

- une situation géographique stratégique, dans le centre-bourg à proximité des équipements et espaces publics

Contraintes du site :

- topographie : présence de pentes
- proximité de la salle ERA : risque de nuisances sonores



• Fondements et objectifs de l'OAP n°2

Les parcelles n° 943,944, 930, 933, 211, 212,700,702, 892,893, 894, 897, 898, 899, 900 et 688 section B1 constituent des parcelles prioritaires dans le cadre du P.A.D.D communal : situées à proximité immédiate des équipements publics de la commune, ainsi que du coulee aménagée en zones de loisirs, elles représentent **des terrains non bâtis ou des divisions parcellaires que la commune souhaite voir, dans la logique de la réglementation, construites et densifiées.**

D'une superficie de 1,5 hectares, ce secteur a pour objectif de **parachever l'urbanisation du centre-bourg.**

• Programmation

Les parcelles n° 943,944, 930, 933, 211, 212,700,702, 892,893, 894, 897, 898, 899, 900 et 688 section B1 représentant environ 1,5 hectares, devront **accueillir au minimum 25 logements**, soit respecter **une densité minimale de 16 logements/hectare.**

Identifié comme prioritaire, compte-tenu de sa localisation, ce **secteur est rendu immédiatement constructible sous réserve de respecter les prescriptions de l'OAP n°2 et le règlement de la zone AUb** auquel il se rattache.

• Trame urbaine, desserte du secteur

L'urbanisation du secteur devra permettre de **compléter le réseau viaire existant.**

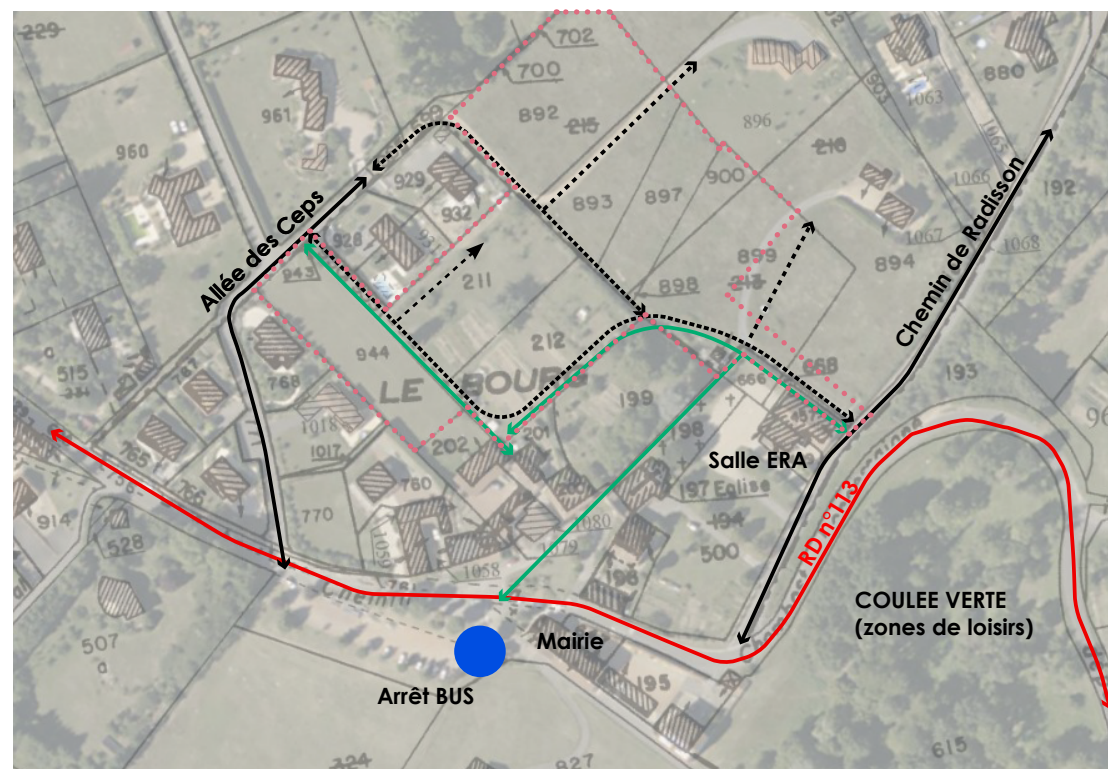
L'accès du secteur devra alors obligatoirement être créé à partir de la voirie communale située à l'Ouest (Allée des Ceps) actuellement en impasse. Celui-ci desservira l'ensemble des parcelles et viendra se connecter à la voirie communale située à l'Est (Chemin Radisson) en passant au Nord de la salle

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ERA (cf. schéma de principe ci-joint).

Les parcelles n° 892, 893, 899, et 894 section B1 déjà urbanisées participent à la desserte de parcelles urbanisées situées au Nord (cf. schém ci-dessous). Aussi, la nouvelle voie de desserte du secteur devra veiller à intégrer les accès existants.

Schéma de principe de la desserte viaire du secteur



	Desserte existante		Bouclage viaire prévu à termes
			Réseaux modes doux à développer

Si un bouclage viaire est prévu à termes, la desserte du secteur pourra être réalisée par étape, en fonction des différentes phases d'urbanisation. Ainsi, des aires de retournement provisoire pourront être mises en place.

Afin de permettre la desserte en profondeur du tènement des voies en impasse pourront être aménagées, sous réserves de ne pas remettre en cause le bouclage viaire global.

Outre un « bouclage » du réseau viaire existant, évitant ainsi la multiplication d'impasses, **l'aménagement du secteur devra également permettre d'étoffer le réseau modes doux.**

Des liaisons piétonnes Nord/Sud existent actuellement permettant de desservir les secteurs d'habitations situés à l'Ouest et de relier l'église et la salle ERA (cf. schéma ci-joint).

L'aménagement du secteur devra permettre de **créer des transversales piétonnes Est/Ouest**. Ainsi, il sera possible depuis la place de la Mairie de réaliser un circuit desservant les lotissements situés au Nord, les futures constructions encadrées par la présente OAP, rejoindre la salle ERA et la coulée verte (zone de loisirs).

• Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles devra être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque lot devra respecter les prescriptions fixées dans le règlement de la zone Aub.

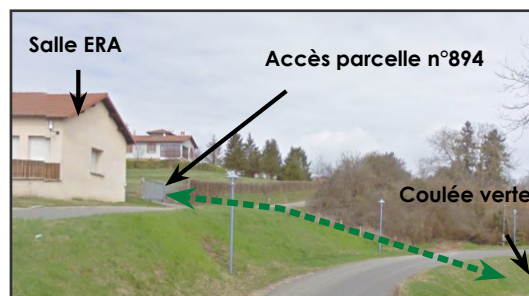
Des places de stationnement collectif (stationnement temporaire ou visiteurs) devront également être prévus afin d'éviter le stationnement anarchique sur les voies de desserte.



Vue sur les parcelles n°933, 944, 930 et 944 section B



Vue sur le Chemin des Ceps



Vue depuis la RD n°113

— Desserte existante
- - - Connexions à créer

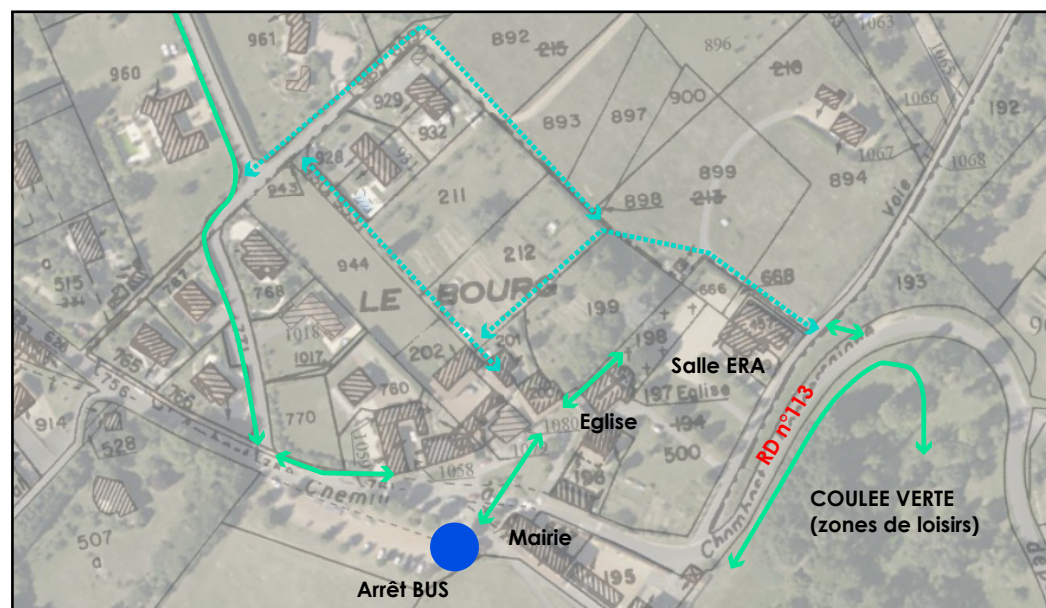


Schéma de principe de la desserte piétonne du secteur

• Habitat et formes urbaines / Prescriptions architecturales



Vue sur l'ancien presbytère



Vue sur l'ancienne cure

Destinées à venir renforcer la centralité du bourg par une plus forte densité, l'urbanisation des parcelles n° 943,944, 930, 933, 211, 212,700,702, 892,893, 894, 897, 898, 899, 900 et 688 section B1 doit également être l'occasion de **construire des logements de taille diversifiée ; répondant aux besoins identifiés dans le diagnostic communal** (cf. rapport de présentation).

En effet, ce dernier a analysé une tendance au vieillissement de la population (évolution entre 1999 et 2009) et a montré que les 15-29 ans étaient peu représentés sur le territoire communal.

Aussi, afin de maintenir les jeunes sur la commune et d'anticiper les besoins des personnes âgées, la présente OAP a pour but de proposer un panel de logements diversifiés.

Ainsi, l'urbanisation du secteur devra tendre vers la répartition suivante:

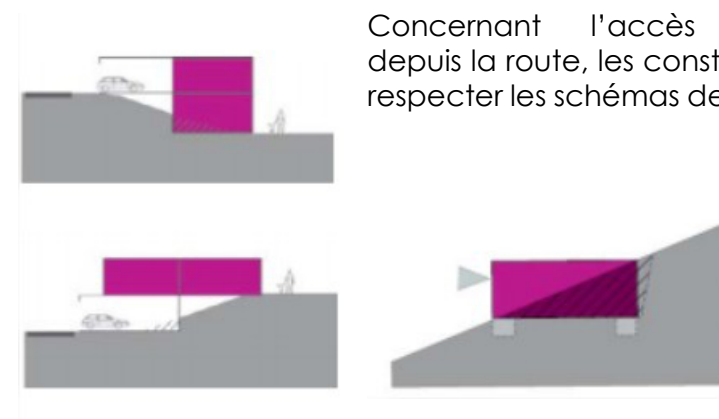
- **20 % de logements individuels purs (maisons individuelles traditionnelles) ;**
- **35% de logements en individuels groupés/maisons en bandes**
- **45% de logements en habitat collectif.**

Concernant les logements en individuel groupé : les constructions devront privilégier une mitoyenneté par les garages afin de réduire les conflits liés aux nuisances sonores ;

Concernant l'habitat collectif : celui-ci ne pourra pas dépasser le niveau R+1 et devra proposer une architecture « traditionnelle » dans l'esprit de l'ancien presbytère et des logements communaux (cf. photographies ci-jointes).

Intégration des constructions dans la pente

Les constructions devront veiller à s'intégrer dans la pente. Un équilibre volumétrique entre les déblais et remblais devra être respecté (cf. schéma de principe ci-dessous).



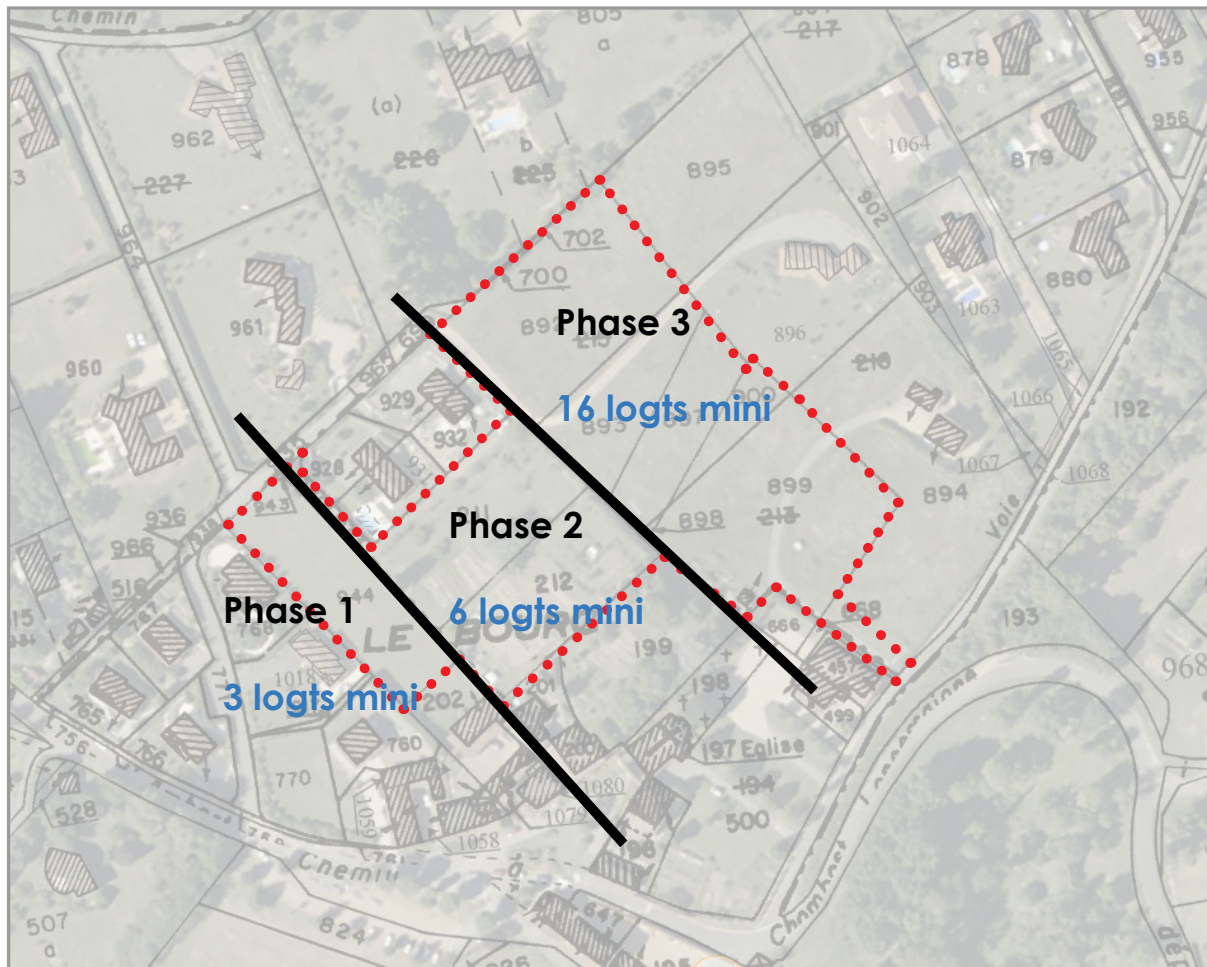
Concernant l'accès stationnement depuis la route, les constructions devront respecter les schémas de principe ci-joint

• Mise en oeuvre de l'OAP

Compte-tenu du nombre important de propriétaires fonciers, l'urbanisation du secteur pourra, sous réserve de respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP, être réalisée en plusieurs tranches afin de ne pas bloquer les différentes initiatives privées.

3 phases de réalisation ont alors été identifiées (cf. schéma de principe). Les numéros attribués à chaque phase ne constitue pas nécessairement un ordre de réalisation.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



NB : il s'agit de trois phases possible de réalisation de l'OAP. Les numéros ne correspondent en rien à un ordre chronologique.

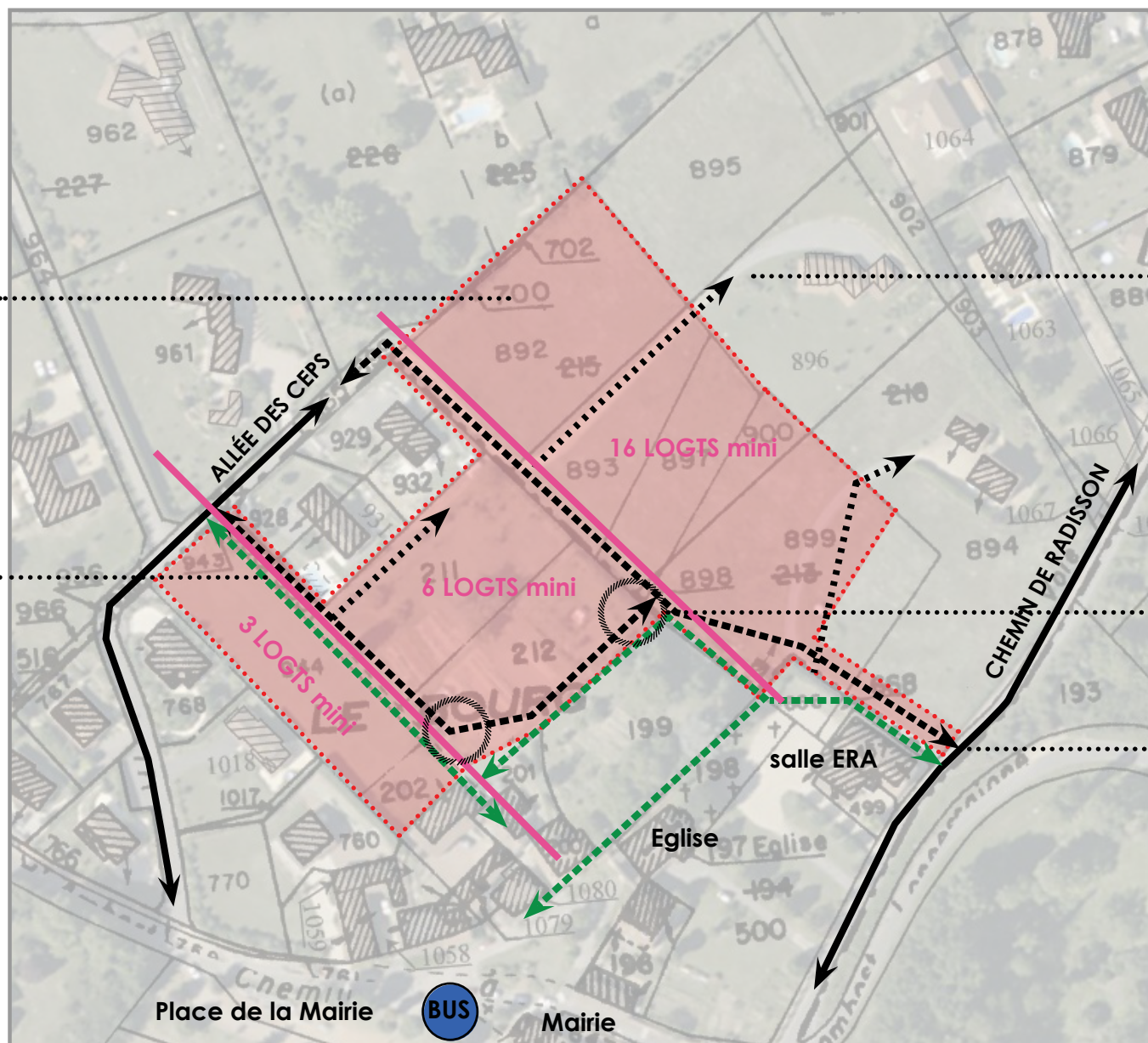
En cas de réalisation différée dans le temps, les trois phases devront obligatoirement respecter le nombre et la ventilation du nombre de logements suivante afin de respecter la densité moyenne de 15 logts/ha fixée dans le P.A.D.D.

- Phase 1 (parcelles n°944 section B1) : accueillir un minimum de 3 logements qui pourront prendre la forme d'habitat individuel pur ou groupé. Compte-tenu de la topographie du secteur et du tissu urbain environnant, l'habitat collectif n'est pas privilégié sur ce secteur.
- Phase 2 (parcelles n° 943;930;933;211 et 212 section B1) : accueillir un minimum de 6 logements dont 50% devront être réalisés sous forme d'habitat intermédiaire (habitat groupé, habitat en bande)
- Phase 3 (parcelles n°699;700;702;892; 893;897;898;900; 899; 894p section B1) : accueillir un minimum de 16 logements dont une dizaine devra être réalisé sous forme d'habitat collectif ou semi-collectif.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : schéma d'intention

Diversifier l'offre de logements : habitat individuel, intermédiaire et petit collectif

Assurer des connexions piétonnes entre les quartiers et en direction du bourg



Accès parcelles n°896 et 894 à maintenir

Possibilité d'aménager des aires de retournement provisoire dans l'attente du bouclage à termes

Bouclage viaire entre l'Allée des Ceps et le Chemin de Radisson



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

secteur **VIGNERONNAGE**

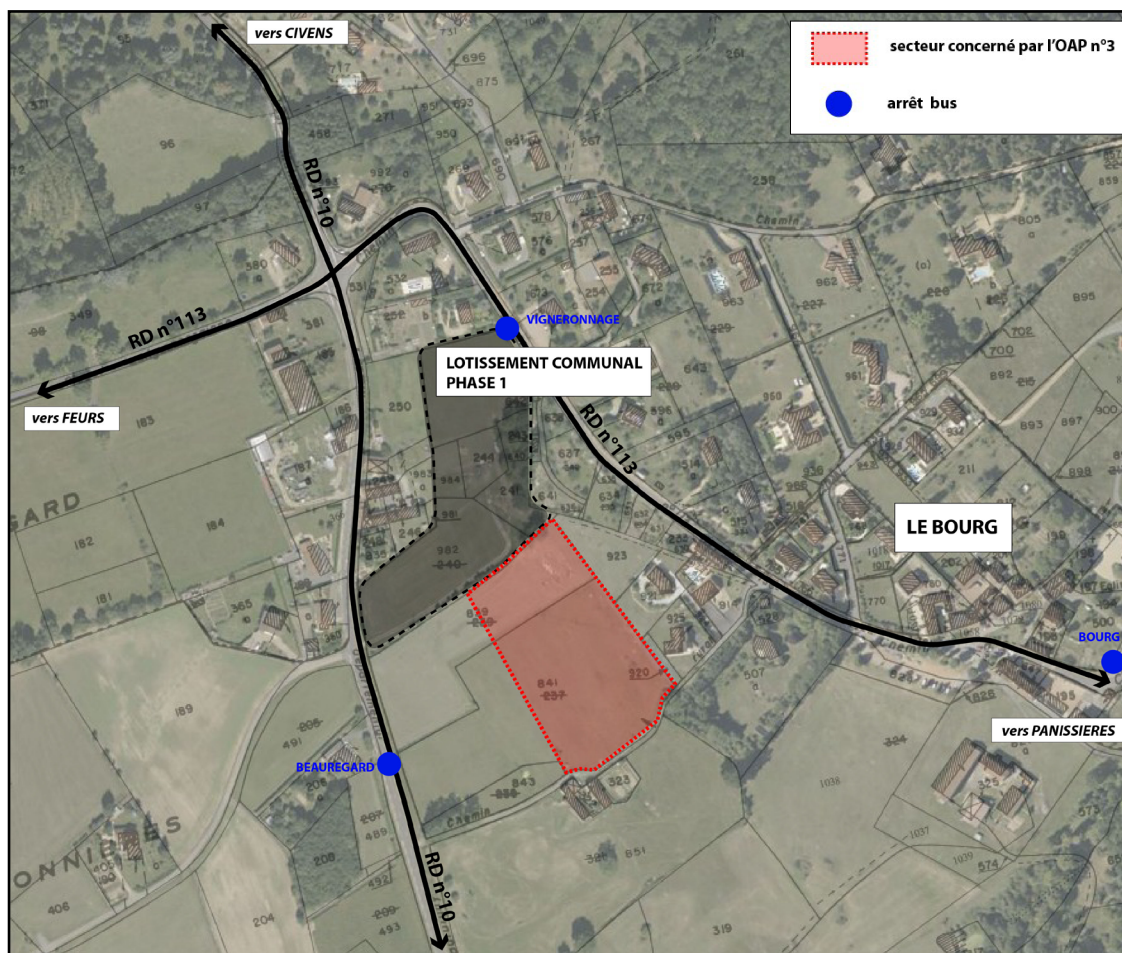


Parcelles cadastrales B1 n° 1104 et 841
Superficie : 1,2 ha



D'une emprise d'environ 1,2 ha ; les parcelles n° 1104 et 841 section B1 sont situées à moins de 250 mètres du bourg et à proximité de trois points de ramassage scolaire (cf. carte ci-jointe).

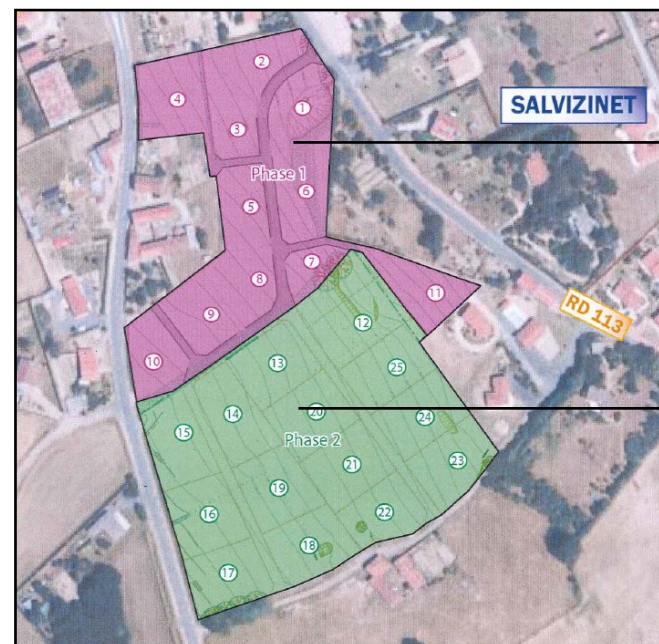
Jouissant d'une localisation stratégique, l'aménagement de ces parcelles doit permettre de parachever l'urbanisation du bourg. Ce secteur fait notamment l'objet d'un projet communal depuis plusieurs années. En effet, le secteur Vigneronnage est concerné par un projet de lotissement communal, dont les études ont débuté en 2010. Réparti en deux phases, ce secteur avait pour but d'accueillir, à termes, 25 logements (cf. schéma ci-dessous).



LE SITE DANS SON CONTEXTE

Une première tranche comptant 11 lots a déjà été commercialisée.

Les parcelles n°1104 et 841 section B1 constituent la phase n°2 du projet communal. Cette seconde tranche a cependant été retravaillée dans le cadre d'une OAP afin de répondre aux objectifs fixés dans le PADD et à la réglementation actuelle.



Tranche n°1 réalisée

Secteur de l'OAP correspondant à la phase n°2
Emprise indiquée = projet initial de la commune

Plan de composition du projet communal en 2011

• Fondements et objectifs de l'OAP n°3

L'aménagement de ce secteur a pour but de venir renforcer la centralité du bourg par un épaississement et une densification du tissu bâti.

La commune souhaite poursuivre son projet de lotissement situé à quelques pas du bourg. Cependant, afin de respecter les objectifs fixés dans le PADD et les Lois Grenelle, le projet tel que prévu initialement n'est pas réalisable. En effet la seconde phase, prévoyant l'urbanisation de 2,4 ha pour l'accueil de 14 logements, ne respecte pas l'objectif national de densification et de lutte contre l'étalement

urbain. Un tel projet représenterait, par ailleurs, l'essentiel des besoins en foncier fixés par le PADD (rappel : besoin de 3,6 ha pour l'accueil de 52 logements) pour l'accueil de 14 logements uniquement.

Aussi, le projet initial du lotissement communal a été retravaillé afin de respecter les prescriptions fixées dans le PADD et la législation actuelle.

Par ailleurs, **couvrant 2,4 hectares, ce secteur ne peut être entièrement urbanisé dans le délai du PLU, la commune disposant par ailleurs d'autres dents creuses. Aussi, l'extension du lotissement communal ne concerne qu'une partie du secteur initialement envisagé. Seuls 1,2 ha est ouvert à l'urbanisation (parcelles n°1104 et 841 section B, en partie).** Ce secteur est classé en zone AUC au plan de zonage.

Les 1,2 ha restants sont quant à eux maintenus en zone agricole, conformément l'arrêté du Président du Syndicat Mixte Loire Centre au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

• Programmation

Les parcelles B1 n°1104 et 841 devront accueillir au minimum 10 logements (cf. schéma d'orientation ci-joint).

La commune a souhaité densifier son projet tout en assurant une continuité avec la superficie des lots de la phase n°1 déjà réalisée.

• Trame urbaine, desserte du secteur

La desserte du secteur sera assurée par une voie permettant de relier la voie existante de la phase n°1 et le chemin rural situé au Sud du secteur. Une amorce de cette future voie est déjà prévue (cf. photographie ci-jointe).

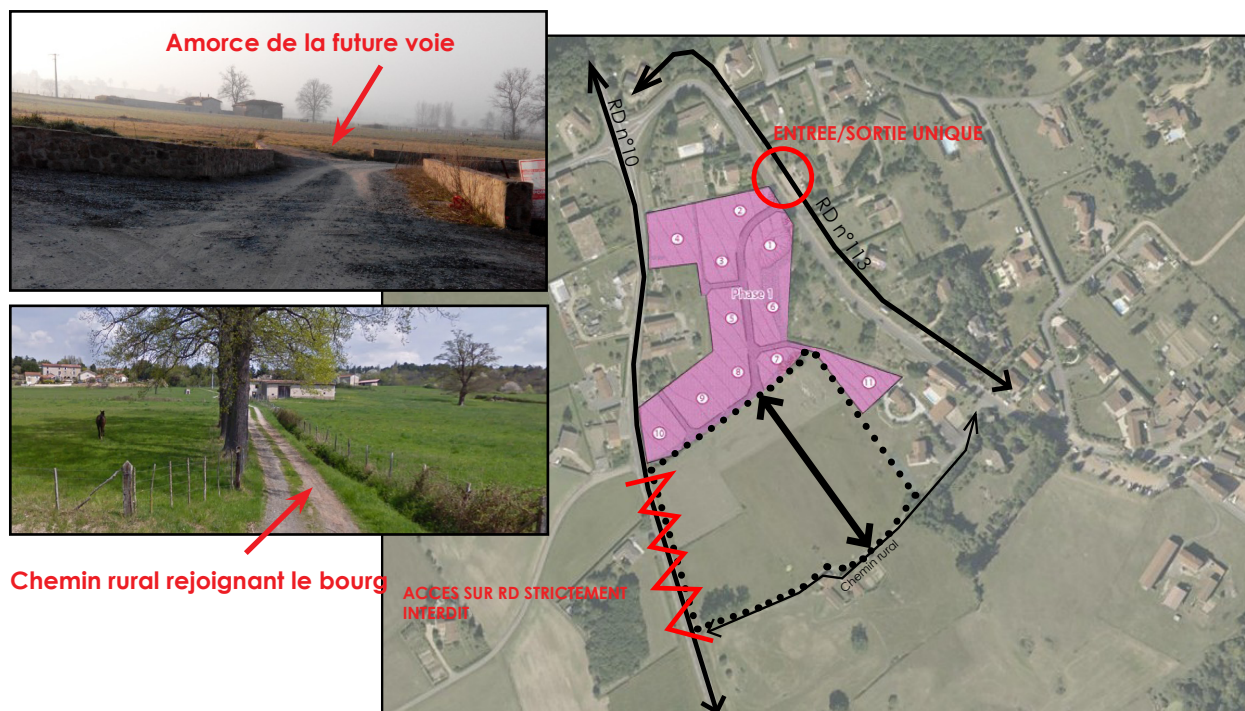


Schéma de principe de la desserte du secteur

Aucun accès ne pourra être créé sur la RD n°10. L'accès sera le même que celui de la première tranche à savoir à partir de la RD n°113 conduisant au bourg.

D'une emprise minimale de 6 mètres de large (cf. règlement de la zone AUC), la voie d'accès sera obligatoirement doublée d'un trottoir de 1,5 mètres de large, dans la suite de la phase n°1.

De la sorte, les enfants du futur lotissement pourront se rendre aux points de ramassage scolaire (cf. le site dans son contexte) ou dans le bourg en toute sécurité.

• Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles devra être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque lot devra respecter les prescriptions fixées dans le règlement de la zone AUC.

Par ailleurs, l'aménagement du secteur devra obligatoirement prévoir la création de places de stationnement collectives permettant l'accueil des visiteurs. 1 place de stationnement devra être prévue pour 2 logements créés, soit un minimum de 5 places sur l'ensemble de la zone AUC.

• Habitat et formes urbaines / Prescriptions architecturales

Les parcelles n°1104 et 841 devront **accueillir un minimum de 10 logements.**

Dans un souci de continuité architecturale avec la première tranche du lotissement, **les constructions seront exclusivement de l'habitat individuel.** Elles pourront cependant prendre la forme d'habitat

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

individuel groupé.

Par ailleurs, le projet communal a pour objectif la préservation des cônes de vue sur le paysage lointain. Présentant une pente de 8%, le secteur Vigneronnage offre depuis la RD n°113 des vues sur les Monts du Forez que la commune souhaite maintenir. Pour ce faire, **les constructions situées au Sud de la future voie de desserte (cf. schéma de principe page 21) devront obligatoirement être des rez-de-chaussée.**

Afin d'intégrer architecturalement le projet de lotissement au bourg et à la phase n°1, des murets en pierre marquant la limite publique/privée seront aménagés.



• Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectuera en porte à porte. Le véhicule de service pourra soit emprunter l'entrée depuis la RD n°113, traverser le lotissement avant de ressortir sur le chemin rural (le Petit Chemin) ; soit accéder depuis la RD n°10 avant de ressortir sur la RD n°113.

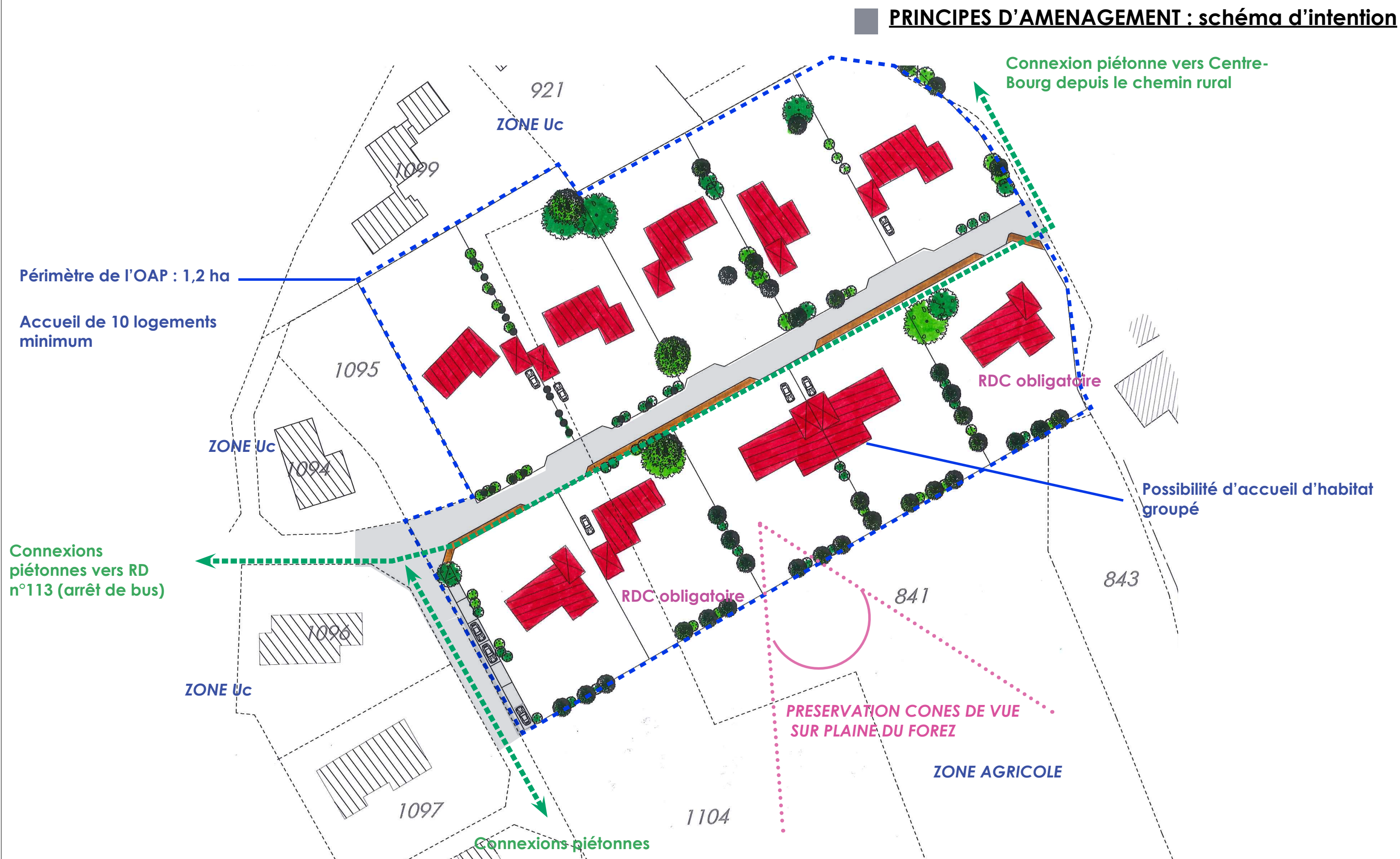
• Prise en compte de l'environnement

Gestion des eaux pluviales

Soucieuse de l'intégration environnementale du projet, la commune a aménagé deux bassins de rétentions pour gérer les eaux pluviales générées par le projet de lotissement et pour recueillir les eaux pluviales d'une partie du bourg (cf. schéma ci-joint)



PRINCIPES D'AMENAGEMENT



NB : le schéma ci-dessus est un schéma de principe ayant pour but d'illustrer les principes d'aménagement fixés dans l'OAP, il ne constitue pas le plan d'aménagement définitif